

vereniging van
woningcorporaties



Begroting 2024

Aedes vereniging van woningcorporaties

Postbus 93121

2509 AC Den Haag

Inhoud

1. Toelichting algemeen	1
2. Begroting 2023	3
3. Toelichting Baten	5
4. Toelichting lasten	6
5. Toelichting resultaat	12
Bijlage 1 Overzicht programma's en projecten	13

1. Toelichting algemeen

Vooraf

Voor u ligt de begroting 2024 van Aedes, die het algemeen bestuur van Aedes heeft vastgesteld. Het algemeen bestuur zal deze begroting tijdens het congres van 23 november 2023 ter goedkeuring aan de leden voorleggen. De begroting beschrijft de inzet van brancheorganisatie Aedes voor het komende jaar en tegen welke kosten.

Aedes-agenda

De thema's van de Aedes-agenda 2020-2023 hebben de afgelopen jaren een scherpere doelstelling gekregen dankzij de Actieagenda Wonen en daarna de Nationale prestatieafspraken. In de Aedes-agenda hebben we de volkshuisvestelijke opgaven duidelijk geformuleerd en werd ook aangegeven wat hiervoor vanuit de overheid nodig was om deze te realiseren. In de Actieagenda Wonen is dit verder uitgewerkt en is de steun voor deze lijn verbreed met 34 partijen. In de Nationale Prestatie Afspraken zijn de afspraken geconcretiseerd en gekwantificeerd. Met de begroting 2024 geven we concrete invulling aan deze al ingezette koers. Daarbij zullen de aangescherpte doelen en de opdracht aan de sector om hierbij prestaties te leveren centraal blijven staan. Focus is te komen tot een versnellen van de opgaven. Wat kunnen corporaties zelf doen, wat hebben we nodig van stakeholders en wat is er nodig vanuit de overheid om deze benodigde versnelling te realiseren. Dit doen we door in nauwe samenwerking met leden in doorbraakteams de cruciale opgaven te versnellen. Daarnaast blijven we werken aan professionalisering, kennisdeling en goede randvoorwaarden voor de sector. In 2024 stellen we een nieuwe lange termijn visie vast en kijken we opnieuw naar onze ambities voor de komende jaren. Daaropvolgend zullen we ook toewerken naar een nieuwe agenda voor de komende jaren.

Aedes ondersteunt haar leden

Aedes heeft een ondersteunende en faciliterende rol voor haar leden, de woningcorporaties, waar het echte werk moet gebeuren. In de praktijk betekent het dat Aedes zich inspant voor de best mogelijke randvoorwaarden voor corporaties om hun werk zo goed mogelijk te kunnen doen. Bijvoorbeeld door politieke besluitvorming te beïnvloeden om regelgeving werkbaar te maken. Aedes werkt daarnaast als een platform van, voor en met de corporaties die lid zijn, stimuleert innovatieve vormen van samenwerkingsprocessen en professionalisering. Dit gebeurt onder andere door kennis te delen en het opschalen van bewezen producten en processen.

Financiële positie Aedes

De vereniging heeft een solide financiële positie. Ultimo 2022 beschikte Aedes over een beschikbaar vermogen van 18,18 miljoen euro. Dit is ruim boven het benodigde weerstandsvermogen: één jaar 100% van langjarige kosten (personeelskosten en huisvestingskosten); één jaar 50% van de overige kosten; een buffer van 2 miljoen euro voor eenmalige investeringen.

Toelichting op de begroting 2024 en meerjarenbegroting

In de meerjarenbegroting staat de ontwikkeling van de contributie, de ontwikkeling van de baten en lasten en de ontwikkeling van het vermogen. De belangrijkste uitgangspunten en voorstellen voor de begroting zijn:

- Vanwege de maatschappelijke opgave waarvoor de sector en daarmee Aedes staat accepteren we dat we hogere kosten hebben dan baten. Ons huidige beschikbare vermogen ten opzichte van het

benodigde weerstandsvermogen laat dit ook toe. De komende jaren werken we geleidelijk toe naar een sluitende exploitatie en een passend vermogen.

- De totale jaarbegroting van Aedes in 2023 is 16,78 miljoen euro. De verwachte inkomsten zijn 14,87 miljoen euro (exclusief beleggingen).
- De contributie stijgt met 4,0%. De verwachte inkomsten uit contributie zijn 14,46 miljoen euro.
- Om de komende jaren te groeien naar een sluitende exploitatie hebben we vanaf 2021 de kosten voor de werkorganisatie bevroren, inclusief communicatie en staf/verenigingszaken. Vanwege de hoge inflatie laten we deze kosten sinds 2023 weer beperkt stijgen, maar wel minder dan de inflatie.
- We breiden de formatie van Aedes uit met 3 fte. Enerzijds doen we dit omdat de sector zich geconfronteerd ziet met toenemende uitdagingen in het werkveld van corporaties en daarmee van Aedes. Mede hierdoor is de beleids capaciteit (ministeriedirecties en ambtenaren) uitgebreid. Dit betekent dat het aantal dossiers waar Aedes invloed mag en kan uitoefenen toeneemt. Anderzijds doen we dit omdat we minder externe adviseurs willen inhuren en meer werkzaamheden zelf willen doen.
- De inhoudelijke inzet van Aedes verloopt via programma's. Hiervoor is in 2024 3,10 miljoen euro beschikbaar. Er is ruimte gereserveerd om in te spelen op onvoorziene gebeurtenissen in 2024, bijvoorbeeld op de komst van het nieuwe kabinet.
- Aedes heeft op 1-1-2023 vanuit het vermogen een voorziening aangemaakt ter financiering van de inzet op Datastandaarden. Hiervoor is een specifieke afdeling opgericht. In 2024 wordt hiervan 1,5 miljoen euro aangewend. Hieruit dekken we alle kosten die nodig zijn voor deze afdeling. In 2024 maken we keuzes hoe de toekomst van Datastandaarden eruitziet, inclusief de wijze van financiering.
- Aedes belegt een deel van haar vermogen. Dit doen we defensief en maatschappelijk verantwoord. Voor de meerjarenbegroting zijn conservatieve inschattingen gemaakt.

2. Begroting 2024

(x € 1.000)

	2023	2024
	begroting	begroting
Baten		
Contributies	13.908	14.464
Contributie korting	-300	-
Overige baten	400	409
Totale Baten	14.008	14.874
Lasten		
Programma's	3.300	3.100
Datastandaarden	700	1.500
Staf verenigingszaken	947	1.000
Communicatie	920	861
Werkorganisatie		
<i>Personeelskosten</i>	7.799	8.110
<i>Huisvesting</i>	941	940
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.227	1.269
Totale lasten	15.833	16.780
Resultaat		
Saldo baten en lasten	-1.826	-1.906
Uitgaven tlv fonds Datastandaarden *	700	1.500
Resultaat uit beleggingen	212	216
TOTAAL RESULTAAT	-913	-190

**Met ingang van 1-1-2023 is er een voorziening aangemaakt ter financiering van de inzet op Datastandaarden.*

Hieruit worden alle kosten gedekt die nodig zijn voor de benodigde werkzaamheden.

Meerjarenbegroting

(x € 1.000)

	2024	2025	2026	2027
Baten	begroting	Meerjarenramingen		
Contributies	14.464	14.826	15.197	15.576
Contributie korting	-			
Overige baten	409	426	436	447
Totale Baten	14.874	15.251	15.633	16.024
Lasten				
Programma's	3.100	2.900	2.700	2.600
Datastandaardisatie	1.500	800	-	-
Staf verenigingszaken	1.000	1.015	1.030	1.045
Communicatie	861	894	928	942
Werkorganisatie				
<i>Personeelskosten</i>	8.110	8.590	8.997	9.318
<i>Huisvesting</i>	940	983	1.027	1.043
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.269	1.327	1.385	1.405
Totale lasten	16.780	16.508	16.067	16.353
Resultaat				
Saldo baten en lasten	-1.906	-1.256	-434	-330
Uitgaven tlv fonds Datastandaardisatie	1.500	800	-	-
Resultaat uit beleggingen	216	221	225	230
TOTAAL RESULTAAT	-190	-235	-209	-100

Eigen vermogen (Ultimo)

	2024	2025	2026	2027
Beschikbaar vermogen	17.296	17.061	16.852	16.753
Fonds Datastandaarden	800	-	-	-
Wettelijke reserve	200	200	200	200
Totaal Eigen vermogen	18.296	17.261	17.052	16.953

Weerstandsvermogen

	2024	2025	2026	2027
Benodigd weerstandsvermogen ¹	15.040	15.045	15.357	15.731
Afwijking t.o.v. weerstandsvermogen	2.256	2.016	1.495	1.022
Afwijking weerstandsvermogen in % ²	15%	13%	10%	6%

¹ Het weerstandsvermogen is opgebouwd uit één jaar 100% van langjarige kosten (personeelskosten en huisvestingskosten); één jaar 50% van de overige kosten; een buffer van 2 miljoen euro voor eenmalige investeringen.

² Aedes streeft naar een beschikbaar vermogen dat binnen +/-10% ligt van het weerstandsvermogen.

3. Toelichting Baten

Contributie

Het grootste deel van de inkomsten van Aedes bestaat uit contributies van leden (woningcorporaties). De contributie wordt bepaald op basis van het aantal verhuureenheden. Voor de berekening wordt uitgegaan van het aantal verhuureenheden in exploitatie bij de leden per 31 december 2022.

De contributie voor leden wordt voor 2024 verhoogd met 4,0%. Aedes baseert de contributieverhoging op wat nodig is voor het uitvoeren van de werkzaamheden, hierbij houden we ook rekening met de verwachte loonontwikkeling en de inflatie. In totaal bedraagt de verwachte contributie 14,46 miljoen euro.

Gelet op de ontwikkeling van de vermogenspositie van Aedes heeft het bestuur besloten om vanaf 2018 de leden een korting te geven op de contributie. In totaal is tot en met 2023 6,10 miljoen euro aan korting gegeven. Deze korting is de laatste jaren afgebouwd. Een solide bedrijfsvoering maakt een voortzetting van de contributiekorting niet mogelijk. Conform eerdere meerjarenbegrotingen passen we in 2024 de korting daarom niet meer toe.

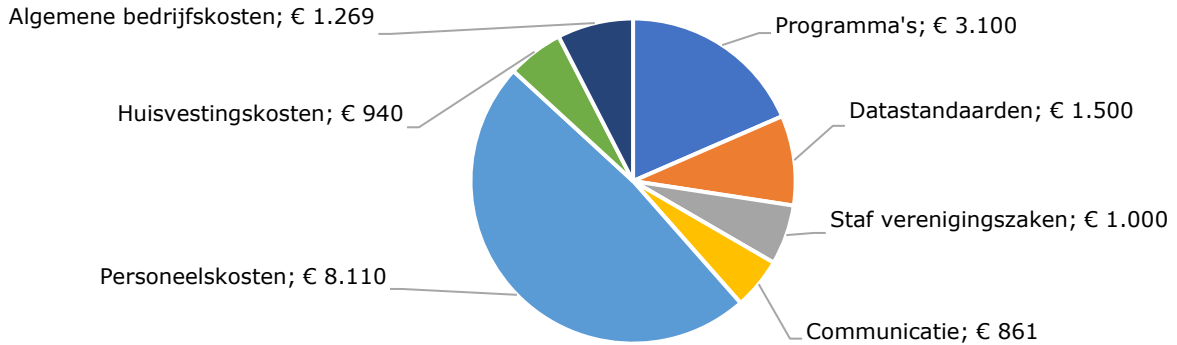
Overige baten

De overige baten bestaan voor een belangrijk deel uit advertentie-inkomsten van Aedes-Magazine en de digitale personeelsadvertenties van WerkaanWonen. Het verwachte totaal van overige baten in 2023 is 0,41 miljoen euro.

4. Toelichting lasten

Algemeen

De totale lasten voor 2024 zijn begroot op 16,78 miljoen euro. In onderstaande cirkeldiagram (bedragen x 1.000 euro) is de verdeling opgenomen. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht.



Programma's

De inhoudelijke kaders voor de inzet van Aedes in 2024 worden bepaald door de thema's van de Aedes-agenda 2020-2023, die vervolgens zijn aangescherpt in de Actieagenda Wonen en daarna de Nationale prestatieafspraken. De uitwerking hiervan vindt plaats via programma's, deze zijn in onderstaand figuur opgenomen.



De totale verwachte kosten in 2024 zijn 3,10 miljoen euro. Dit is iets lager dan in 2023 (3,30 miljoen euro), omdat we ervoor kiezen minder externe adviseurs in te huren en meer werkzaamheden door eigen medewerkers te laten uitvoeren (zie verder bij personeelskosten).

Alle programma's zijn uitgewerkt in verschillende projecten met bijbehorende activiteiten. In onderstaande tabel is per programma aangegeven aan welke projecten wordt gewerkt in 2024. Een nadere toelichting op de kosten per programma en op de projecten is opgenomen in bijlage 1.

Programma	Projecten in 2024 (toelichting in bijlage 1)
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Toekomstbestendig huurbeleid • Inkomen en armoede • Doorstroom en middenhuur • Participatie huurders en woningzoekenden
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Conditie Nieuwbouw: grondprijzen, regie en ruimtelijke ordening (doorbraakteam) • Ontwikkeling nieuwbouw: gebiedsontwikkeling, samenwerking met ontwikkelaars, optoppen en NIMBY (doorbraakteam) • Conditie Nieuwbouw: regelgeving, techniek & Taskforce Nieuwbouw • Programma Grootschalige inzet flexwoningen • Bouwstromen: Opschaling en opdrachtgeverschap
Onderhoud & verbetering	<ul style="list-style-type: none"> • Gezond en veilig wonen • Resultaat gericht samenwerken • Vastgoedsturing • Aedes Total Cost of Ownership (TCO) 2.0 • Opdrachtgeverschap & Inkoop • (Mogelijke) aanbestedingsplicht
Verduurzaming	<ul style="list-style-type: none"> • Versnellen isolatieafspraken door middel van doorbraakteam (NPA) • Versnellen installatieafspraken (NPA) • Belangenbehartiging verduurzaming nationaal en Europees • Kennisprogramma Wat, Waar, Wanneer en Hoe Verduurzamen • Circulariteit • Klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen
Leefbaarheid & zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunen corporaties bij geschikte huisvesting aandachtsgroepen (doorbraakteam) • Creëren goede randvoorwaarden bij huisvesting aandachtsgroepen en ouderen • Ondersteunen corporaties voor prettig ouder worden in de wijk • Samen met partners werken aan vergroten leefbaarheid in de wijken • Ondersteunen van corporaties bij het vergroten van de leefbaarheid in de wijken
Financien & bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> • Mid-term review NPA 2024 • Continu presteren en maatschappelijke verantwoording • Samen werken aan de NPA • Domeinoverstijgende aanpak van regeldruk • Financiering van de middenhuur door middel van doorbraakteam • Digitalisering en cyberveerbaarheid
Werkgeverschap & arbeidsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Voorbereiding CAO 2025 en verder + uitvoering reeds gemaakte CAO-afspraken • Voorbereiden nieuwe pensioenregeling • Corporaties positioneren als aantrekkelijk werkgever • Professionele netwerken faciliteren zowel online als fysiek
Beeldvorming & sectorprofilering	<ul style="list-style-type: none"> • Positieve beeldvorming van de corporatiesector • Corporatiedag 2024 • Innovatie: bijdragen aan een positief beeld van #slimmerenbeter • Kies voor Wonen: Europese verkiezingen
Benchmark & kennis	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren Aedes-benchmark 2024 • Aanbesteding Aedes-benchmark 2025 en daarna • Realiseren Aedes-forecast 2024 • Onderhoud, beheer en doorontwikkeling Aedes-datacentrum • Convenant Verdere Verbetering Informatieuitwisseling Woningcorporaties (VVIW) • Realisatie P&O Monitor • KiV - Kennisinstituut Volkshuisvesting

Datastandaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Datastandaarden voor Huurders: Betere dienstverlening aan huurders en woningzoekenden • Datastandaarden voor Bouwwerkdata: Betere beschikbaarheid en -datakwaliteit van bouwwerkdata • Datastandaarden voor Financiën & verantwoording: Betere beheersing van financieel-administratieve processen • Ecosysteem voor datastandaarden: Creëren van een vruchtbaar ecosysteem voor datastandaarden • Beheer en doorontwikkeling eigen standaarden • Organisatie afdeling Datastandaarden
-----------------	---

In aanvulling op bovenstaande tabel is budget gereserveerd voor onvoorziene activiteiten, omdat het voor Aedes soms nodig is om in te spelen op actualiteiten (bijvoorbeeld vanwege een nieuw kabinet).

Datastandaarden

Het verenigingscongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op datastandaarden. Hiervoor is een voorziening gemaakt uit het vermogen van in totaal 3,40 miljoen euro. In 2022 is binnen Aedes een nieuwe afdeling ingericht om de werkzaamheden uit te voeren. De financiering van de afdeling vindt voor de jaren 2023-2025 plaats vanuit deze voorziening. Dit gaat om personeelskosten (direct en ondersteunend), projectgelden (inhuur adviesbureaus, bijeenkomsten, etc) en overige bedrijfskosten (huisvesting, ICT, etc). Dit betekent dat een deel van de reguliere bedrijfskosten worden toegerekend aan de nieuwe afdeling. Hiervoor hanteren we een administratieve verdeelsleutel. In 2024 is deze methodiek hetzelfde als in 2023.

In 2024 zetten we 1,5 miljoen euro uit de voorziening in voor Datastandaarden. We verwachten dat de uitgaven in 2025 op een vergelijkbaar niveau liggen. Op basis hiervan en op basis van de in 2023 gemaakte kosten verwachten we dat medio 2025 de gecreëerde voorziening voor Datastandaarden volledig is uitgenut. In 2024 wordt een voorstel aan het congres voorgelegd over de verdere toekomst van Datastandaarden.

De belangrijkste werkzaamheden voor 2024 zijn opgenomen in de programmatabel (zie vorige paragraaf).

Staf en Verenigingszaken

Aedes is een vereniging van en voor haar leden. Zo worden leden actief betrokken bij alle kernactiviteiten van Aedes zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau. Aedes heeft twee bestuurlijke organen, het bestuur en het congres. In de begroting is rekening gehouden met een algemeen bestuur van in totaal dertien personen, namelijk een onafhankelijk voorzitter en twaalf directeur-bestuurders van corporaties.

Onder bestuurskosten zijn begrepen de vergaderkosten, de jaarlijkse zelfevaluatie en de remuneratie die bestuurders ontvangen. De bestuursleden ontvangen deze remuneratie niet zelf, maar het bedrag wordt uitgekeerd aan de corporatie. De vergoeding van de voorzitter is gekoppeld aan de WNT-norm. De remuneratie van de overige bestuursleden is bepaald aan de hand van een door het congres vastgesteld kader en is afgeleid van de gemiddelde honorering van directeur-bestuurders.

De belangrijkste besluiten in de vereniging zijn voorbehouden aan de leden in het congres. Aedes houdt doorgaans twee verenigingscongressen per jaar, één in het voorjaar en één in het najaar. Als dat nodig is houden we extra congressen. Aedes organiseert daarnaast tal van bijeenkomsten over

actuele thema's, zowel om een standpunt in te kunnen nemen als om meningen op te halen, het debat te voeren als ook om kennis uit te wisselen. Ook in 2024 zullen we doorgaan met de strategische klankbordgroepen en consultatiebijeenkomsten.

In de vereniging is een aantal permanente commissies ingesteld om de vereniging goed te laten functioneren en het bestuur te ondersteunen. Daartoe behoren de onafhankelijke Commissie Governancecode Woningcorporaties, Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties, Commissie Onderscheidingen, Agendacommissie, Remuneratiecommissie, Auditcommissie, Commissie van beroep en de Kandidaatstellingscommissie.

De begroting 2024 van Staf en Verenigingszaken komt uit op 1,00 miljoen euro. Dit is iets hoger dan vorig jaar. We verwachten hogere kosten door enerzijds de algemene stijging van prijzen voor evenementenlocaties en de remuneratie van voorzitter en bestuur conform de WNT-norm. Daarnaast evalueren we in 2024 ook de Governancecode Woningcorporaties.

Communicatie

Ook in 2024 bouwen we verder aan goede beeldvorming over de corporatiesector en heldere onderbouwing van onze standpunten. We laten via verschillende uitingen en via alle relevante online mediakanalen zien wat er in de sector speelt, hoe woningcorporaties bijdragen aan het oplossen van de woningnood, het vergroten van de leefbaarheid in de wijken en de dilemma's die daarbij ontstaan. Vanuit openheid en transparantie werken we aan de reputatie van woningcorporaties en hun positionering als maatschappelijke organisaties.

2024 is opnieuw een formatie- en verkiezingsjaar. We ondersteunen de belangenbehartigingsactiviteiten van bestuur en de leden met heldere standpunten via onze website, magazine en de media. Doel is de formatietafel gunstig te beïnvloeden zodat het nieuwe regeerakkoord de juiste randvoorwaarden biedt voor corporaties om hun werk goed te kunnen doen in de volgende regeerperiode. De verkiezingscampagne is dit gericht op het Europese parlement.

Medio 2024 verschijnt de herziene visie van Aedes. Via verschillende vormen informeren we leden en stakeholders over de koers die de verenigde woningcorporaties willen inslaan in de komende jaren.

Ook in 2024 benutten we 3 campagnes voor onze boodschappen: Kies voor Wonen (campagne voor verkiezingsboodschappen), Wonen doen we Samen (publiekscampagne) en Werk aan Wonen (arbeidsmarktcampagne). Regelmatig benutten we de content van de ene campagne, in aangepaste vorm, voor een andere campagne. Dit spaart kosten en versterkt de herkenbaarheid.

De website blijft onze belangrijkste bron voor kennisdeling. Op basis van een uitgebreid gebruikersonderzoek in 2023 voeren we verdere verbeteringen door. Via bezoekersdata monitoren we het gebruik. Attendering gaat via die social mediakanalen waarop leden en stakeholders te vinden zijn.

In 2024 gaan we verder met de videoreeks 'Wonen, zo kan het ook!' Het gaat om 10 korte video's waarin innovatieve oplossingen gepresenteerd worden voor dilemma's binnen de volkshuisvesting. Een reizende reporter trekt erop uit om het werk van corporaties te laten zien, de creatieve oplossingen die ze bedenken of juist de hindernissen die daarbij overwonnen moeten worden. Op deze manier willen we vooral bij stakeholders en het brede publiek een realistisch beeld van het corporatiewerk creëren.

Ook in 2024 verschijnen vier themanummers van Aedes Magazine. Naast de papieren editie trekt de digitale versie online veel terugkerende bezoekers. Daar verbinden we de artikelen met achtergrondinformatie of juist verdiepende artikelen door dwarsverbanden te leggen met aedes.nl. Op deze manier bieden we geïnteresseerde bezoekers op verschillende niveaus kennis op maat.

Een van de netwerken die heel actief zijn op het community platform zijn de communicatieprofessionals bij leden. Die weten elkaar onderling steeds beter te vinden. Ze delen antwoorden op mediavragen, huurdersinformatie maar ook suggesties voor tooling. Via de community en 10 bijeenkomsten van het Communicatieberaad blijven we collega's in de sector op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen, standpunten en woordvoeringslijnen.

De begroting 2024 van Communicatie is 0,86 miljoen euro. Dit is iets lager dan in 2023. Dit komt omdat nog een keer scherp gekeken is naar alle kosten. Verder leidt de groei van de afdeling Datastandaarden ertoe dat er relatief meer kosten vanuit Communicatie worden doorbelast naar Datastandaarden (zie toelichting bij paragraaf Datastandaarden).

Aedes-werkorganisatie

De werkorganisatie van Aedes ontwikkelt zich continu met als doel onze leden zo goed mogelijk te ondersteunen.

Personeelskosten

De verwachte personeelslasten in 2024 zijn 8,11 miljoen euro. Dit is een stijging ten opzichte van 2023. De belangrijkste reden hiervoor is dat we kiezen de formatie uit te breiden met 3 fte. Enerzijds doen we dit omdat we minder externe adviseurs willen inhuren en meer werkzaamheden zelf willen doen. Anderzijds doen we dit omdat de sector zich geconfronteerd ziet met toenemende uitdagingen in het werkveld van corporaties en daarmee van Aedes. Mede hierdoor is bij de overheid de beleidscapaciteit (ministeriedirecties en ambtenaren) uitgebreid. Dit betekent dat het aantal dossiers waar Aedes invloed mag en kan uitoefenen toeneemt.

Daarnaast stijgen de kosten door verwachte loonstijging. De stijging van de personeelskosten wordt overigens gedempt als gevolg van de groei van de afdeling Datastandaarden, waardoor er relatief meer ondersteunende personeelskosten (secretariaat, administratieve medewerkers, P&O, etc) worden doorbelast naar Datastandaarden (zie toelichting bij paragraaf Datastandaarden).

Huisvestingskosten

De verwachte huisvestingskosten in 2024 zijn 0,94 miljoen euro. Deze post omvat de kosten van de huur van het kantoorgebouw en parkeerplaatsen, catering, de schoonmaakkosten en de afschrijvingskosten van de inrichting. De kosten zijn ongeveer gelijk aan vorig jaar. Enerzijds verwachten we een inflatiecorrectie op deze kosten. Anderzijds vallen de kosten iets lager uit omdat we hebben heronderhandeld over het tijdelijk verlengen van het huurcontract. De verhuurder van het kantoorpand van Aedes heeft aangegeven begin 2026 te starten met een grootschalige renovatie. We verwachten in 2025 (al dan niet tijdelijk) te verhuizen naar een ander kantoorpand. Daarnaast vallen de kosten iets lager uit als gevolg van de groei van de afdeling Datastandaarden, waardoor er relatief meer huisvestingskosten worden doorbelast naar Datastandaarden (zie toelichting bij paragraaf Datastandaarden).

Algemene bedrijfskosten

De totale verwachte algemene bedrijfskosten komen uit op 1,27 miljoen euro. Onder de algemene bedrijfskosten vallen bijvoorbeeld de kosten voor de accountant, de ICT en telefonie. Deze kosten zijn iets hoger ten opzichte van 2023 als gevolg van algemene kostenstijgingen. Door de groei van de afdeling Datastandaarden wordt de stijging gedempt, waardoor er relatief meer kosten worden doorbelast naar Datastandaarden (zie toelichting bij paragraaf Datastandaarden).

5. Toelichting resultaat

Het totale verwachte resultaat over 2024 komt uit op een negatief resultaat van 0,19 miljoen euro en is als volgt opgebouwd:

Resultaat (x € 1.000)	
Saldo baten en lasten	-1.906
Uitgaven t.l.v. fonds Datastandaarden	1.500
Resultaat uit beleggingen	<u>216</u>
TOTAAL RESULTAAT	<u><u>-190</u></u>

Saldo baten en lasten

Dit betreft het verschil tussen de baten van in totaal 14,87 miljoen euro (zie hoofdstuk 3) en de lasten, in totaal 16,78 miljoen euro (zie hoofdstuk 4).

Uitgaven t.l.v. fonds Datastandaarden

Het verenigingscongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op datastandaarden. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 is hiervoor een 'fonds Datastandaarden' gemaakt van in totaal 3,40 miljoen euro. In 2024 benutten we 1,50 miljoen euro vanuit het fonds Datastandaarden ter financiering van de activiteiten in 2024. Ultimo 2024 verwachten we dat de resterende waarde van het fonds 0,8 miljoen euro zal zijn.

Resultaat uit beleggingen

Het vermogen van Aedes wordt defensief en maatschappelijk verantwoord belegd door de ingehuurde vermogensbeheerder ASR. Dat neemt niet weg dat koersfluctuaties altijd mogelijk blijven. Dit is ook de ervaring van de afgelopen jaren waarin als gevolg van macro-economische ontwikkelingen de koersen van aandelen, obligaties en vastgoedportefeuilles veel fluctuaties hebben ondergaan. Indien de ruimte van het benodigde weerstandsvermogen het toelaat, kunnen positieve koersresultaten uiteindelijk worden besteed aan de inzet van Aedes. In 2024 wordt een positief beleggingsresultaat verwacht van 0,22 miljoen euro. Dit bestaat uit zowel directe opbrengsten van de beleggingsportefeuille (dividend en couponrentes) als renteopbrengsten van deposito's en vorderingen.

Bijlage 1 Overzicht programma's en projecten

In de tabel is een overzicht opgenomen van de programma's die Aedes in 2024 uitvoert en de bijhorende thema's. Op de volgende pagina's is per programma een toelichting opgenomen op de projecten.

Programma	Thema's Aedes Agenda					Totaal
	Betaalbaarheid *	Beschikbaarheid *	Verduurzaming *	Leefbaarheid *	Randvoorwaarden*	
Betaalbaarheid	€ 120.000					€ 120.000
Beschikbaarheid		€ 217.100				€ 217.100
Onderhoud & verbetering		€ 74.000	€ 74.000			€ 148.000
Verduurzaming			€ 121.600			€ 121.600
Leefbaarheid & zorg				€ 100.000		€ 100.000
Financiering & bedrijfsvoering					€ 286.000	€ 286.000
Werkgeverschap & arbeidsmarkt					€ 109.000	€ 109.000
Beeldvorming & sectorprofilering	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 275.000
Benchmark & kennis	€ 307.000	€ 307.000	€ 307.000	€ 307.000	€ 307.000	€ 1.535.000
Onvoorzien	€ 37.660	€ 37.660	€ 37.660	€ 37.660	€ 37.660	€ 188.300
Totaal	€ 519.660	€ 690.760	€ 595.260	€ 499.660	€ 794.660	€ 3.100.000

* De titels staan voor de thema's van de Aedes-agenda:

- *Betaalbaarheid: Huren die bewoners kunnen betalen*
- *Beschikbaarheid: Overal voldoende en passende woonruimte*
- *Verduurzaming: Duurzame woningen zonder extra woonlasten*
- *Leefbaarheid: Huurwoningen in gemengde wijk waar mensen zich thuis voelen*
- *Randvoorwaarden: Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering*

Programma Betaalbaarheid

Project	Toelichting
Toekomstbestendig huurbeleid	De afgelopen jaren is er veel gewijzigd in het huurbeleid van corporaties. Bijvoorbeeld als gevolg van de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken. Daardoor is de betaalbaarheid voor huurders verder verbeterd. De keerzijde is dat alle wijzigingen het huurbeleid complex hebben gemaakt. We gebruiken 2024 om zowel in de sector als met stakeholders het debat te voeren over een toekomstbestendig huurbeleid. Hoe maken we het consistent en meer gericht op prijs/kwaliteit? Daarnaast we via onze lobby aan werkbare wet- en regelgeving en een woonlastenbenadering bij o.a. passend toewijzen. Daarbij onderhouden we ook contact met de Huurcommissie.
Inkomen en armoede	Het bieden van betaalbare woningen is één van de belangrijkste doelstellingen van corporaties. Of een woning betaalbaar is, is afhankelijk van de huur, maar nog meer van het inkomen dat een huurder heeft. Daarom maken we ons hard voor een adequaat bestaansminimum voor huurders, via uitkeringen, het minimumloon en de huurtoeslag. Tegelijkertijd helpen we onze leden om (nog) beter te acteren bij schuldenproblematiek bij huurders. Eind 2023 houden we hierover een bijeenkomst, waaraan we in 2024 vervolg geven.
Doorstroom en middenhuur	De druk op de bestaande sociale huurwoningen blijft onverminderd groot. Er is grote behoefte aan meer nieuwbouw. Wat ook helpt om druk te verminderen is huurders passender laten wonen. Daarbij is het altijd zoeken naar een balans tussen keuzevrijheid en gemengde wijken enerzijds, en doorstroom naar middenhuur of passende huisvesting anderzijds. We zetten in op kennisuitwisseling, het wegnemen van obstakels in de wet- en regelgeving, het in kaart brengen van wachttijden en op wetgeving voor betaalbare middenhuur.
Participatie huurders en woningzoekenden	In het werk van woningcorporaties speelt participatie van huurders een belangrijke rol. Denk aan de rol van huurders in het huurbeleid, maar ook in de leefbaarheid, duurzaamheidsmaatregelen en renovatie, sloop-nieuwbouw en andere bouwprocessen. Hoe kunnen corporaties die participatie beter benutten en beter organiseren? Die vraag is onze leidraad in 2024. We nemen hierbij de lessen uit het onderzoek <i>Werken aan waardenvol huurdersbeleid</i> van de Argumentenfabriek mee. Daarnaast is het belangrijk dat toekomstige woningzoekenden, meer dan nu, een stem krijgen. We verkennen wat we daarin als Aedes kunnen betekenen.

Programma Beschikbaarheid

Project	Toelichting
Conditie Nieuwbouw: grondprijzen, regie en ruimtelijke ordening (doorbraakteam)	Om genoeg nieuwbouw te kunnen realiseren moeten corporaties voldoende en betaalbare grond kunnen verkrijgen op de juiste plekken. Daarom zetten we met onze lobby in op een échte sociale grondprijs in alle gemeenten, een beter werkende grondmarkt, een sterke regie vanuit het Rijk die sociale woningbouw waar nodig afdwingt en breed maatschappelijk draagvlak. In de strijd om ruimte lobbyen we met ons standpunt over Ruimtelijke Ordening (position paper) en ondersteunen we corporaties bij de Omgevingswet.
Ontwikkeling nieuwbouw: gebiedsontwikkeling, samenwerking met ontwikkelaars, optoppen en NIMBY (doorbraakteam)	Om corporaties de enorme sprong in nieuwbouwproductie te laten maken, moet hun eigen werkwijze en organisatie op dit vlak ook meegroeien. Daarom ondersteunen we corporaties in hun kunde en vaardigheden in gebiedsontwikkeling. Daarnaast ondersteunen we hen bij lokale en regionale processen als Woondeals, Versnellingstafels en prestatieafspraken. Ook delen we kennis over het verder verdichten van bestaand vastgoed met optoppen/uitbuiken en indikken. Met ontwikkelaars kijken we naar langjarige samenwerking in nieuwbouw en gebiedsontwikkeling.
Conditie Nieuwbouw: regelgeving, techniek & Taskforce Nieuwbouw	Naast een gebrek aan locaties als beperking voor nieuwbouw, gooit regelgeving soms ook roet in het eten. We lobbyen daarom tegen onnodige nieuwe regelgeving, voor realistische parkeernormen en een landelijke certificering van conceptuele woningen. Ook andere belemmerende regelgeving voor bijvoorbeeld optoppen op bestaande woningen proberen we te laten aanpassen.
Programma Grootschalige inzet flexwoningen	We zetten het traject voor grootschalige inzet van flexwoningen door, want de nood blijft hoog. Bovendien maakten we met elkaar afspraken om minimaal 8.000 flexwoningen per jaar te realiseren. Gezamenlijke inkoop volgens de door ons ontwikkelde standaard blijft mogelijk. Een grote opgave is nu om locaties voor flexwoningen te vinden, daar lobbyen we voor, maar we ondersteunen ook corporaties daarin. Ook de beheer- en herplaatsingsfase ondersteunen we vanuit Aedes.
Bouwstromen: Opschaling en opdrachtgeverschap	We zetten de aanpak met bouwstromen door. Steeds meer bouwstromen zien het licht, in verschillende vormen. Met de uitkomsten van de evaluatie willen we corporaties hierin nog beter ondersteunen. We doen dat in ieder geval door kennisdeling.

Programma Onderhoud & verbetering

Project	Toelichting
Gezond en veilig wonen	Woningen kunnen altijd nóg veiliger. Door samen te werken en kennis te delen komen we tot goedkopere en innovatieve manieren om dat voor elkaar te krijgen. We richten ons op structureel en risico-gestuurd beleid gericht op preventie en gezondheid. Dit doen we stap voor stap, waarbij we er naar streven dat inhoudelijke onderwerpen zoals asbest, schimmel en brandveiligheid uiteindelijk meegaan in regulier onderhoud, renovatie- en leefbaarheidsprocessen (bijvoorbeeld Kwaliteit in Balans en Beeldkwaliteit). Ook zetten we in op wet- en regelgeving die werkbaar is voor corporaties.
Resultaat gericht samenwerken	We bieden corporaties kennis over resultaatgericht samenwerken (RGS) in de vorm van strategische & tactische inzichten en kaders voor het samenwerken tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers. Dit jaar ontwikkelen we samen met stichting RGS de methodiek verder en onderzoeken we welke afspraken er zijn te maken over datastandaarden. Met resultaatgericht samenwerken richten we ons op het versnellen van de nieuwbouw en verduurzaming, het verbeteren van de processen, innoveren, het wegwerken van categorie 5 of 6 woningen en het verbeteren van de kwaliteit van vastgoedonderhoud. Via het netwerk van stichting RGS brengen we alle kennis vanuit de keten samen zodat alle partijen ervan kunnen profiteren.
Vastgoedsturing	Aedes ondersteunt corporaties zodat zij stappen zetten om vastgoedmanagement nog professioneler te ontwikkelen/ en in te richten. Zij hebben daarmee een goede basis voor langetermijnbeheer van hun woningen. Die voldoen zo altijd aan een minimaal kwaliteitsniveau. Ook is er een duidelijke relatie en afstemming tussen portefeuille-strategie en assetmanagement. We ontwikkelen een programma dat corporaties helpt om de prestaties, risico's en kosten te beheersen tijdens de hele levenscyclus van woningen.
Aedes Total Cost of Ownership (TCO) 2.0	De TCO-benadering biedt corporaties een helder kader voor investeringsbeslissingen die op de korte termijn financieel verantwoord zijn op de lange termijn duurzaam en kosteneffectief. Om corporaties vertrouwd te maken met TCO geven we dit jaar een aantal workshops.
Opdrachtgeverschap & Inkoop	Door professioneel opdrachtgeverschap op organisatieniveau in te richten kunnen corporaties efficiënter werken, kosten besparen en maatschappelijke doelen bereiken. We zetten in op strategische & tactische inzichten, kaders en tools voor het vakgebied opdrachtgeverschap. Het Aedes inkoopgroeimodel biedt een raamwerk voor groei en verbetering in deze gebieden, met focus op thema's als aanbesteden en contractmanagement. Het model en netwerksamenwerking dienen als basis voor het succesvol uitvoeren van complexe projecten in onder andere nieuwbouw, onderhoud en ICT.
(Mogelijke) aanbestedingsplicht	In de zomer van 2022 heeft het college van Eurocommissarissen overwogen om een mogelijke aanbestedingsplicht voor corporaties aanhangig te maken bij het Hof. Vooralsnog is deze besluitvorming 'on hold' gezet. We blijven alert op de ontwikkelingen rondom de mogelijke aanbestedingsplicht voor corporaties.

Programma Verduurzaming

Project	Toelichting
Versnellen isolatieafspraken door middel van doorbraakteam (NPA)	We zien in de Aedes-forecast dat corporaties versneld woningen met EFG-labels aanpakken, maar we zijn er nog niet. Voor toekomstklaar isoleren is nog een grote slag nodig. Het tempo verder omhoog brengen om de Nationale Prestatieafspraken te halen is het doel. Daarvoor starten we met een nieuw doorbraakteam voor toekomstklaar isoleren en bouwen we het kennisplatform EFG om tot een kennisplatform isolatie. Daarnaast kijken we verder vooruit door onderzoek te doen naar de doelmatigheid van isolatie-investeringen en hebben we aandacht voor huurders die de energierekening niet meer kunnen betalen.
Versnellen installatieafspraken (NPA)	In de Nationale Prestatieafspraken hebben we afgesproken dat in 2030 450.000 woningen van het aardgas af zijn. Corporaties zijn sterk afhankelijk van andere partijen en de processen zijn lang. In onze lobby ligt de focus op nieuwe wet- en regelgeving zoals Wet collectieve warmtevoorziening, Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie en saldering. We gaan verder met het platform warmtenetten. In de energietransitie zullen corporaties veel vaker op gebiedsniveau moeten nadenken in plaats van op complexniveau. We organiseren met VNG en RVO sessies die helpen versnellen bij de wijkgerichte aanpak. Er zijn veel onzekerheden bij het grootschalig toepassen van duurzame installaties. Om deze weg te nemen brengen we praktijkervaringen met hybride- en all-electric oplossingen bijeen. We geven aandacht aan kleine nieuwe warmtenetten via de Warmtetour.
Belangenbehartiging verduurzaming nationaal en Europees	Aedes lobbyt op verduurzaming om corporaties zo goed mogelijk in staat te stellen hun woningen te verduurzamen met betaalbare woonlasten voor huurders. Onze lobby richt zich nationaal vooral op het onder de aandacht brengen van de inspanningen van corporaties en de knelpunten die zij ervaren. We richten ons erop dat in wet- en regelgeving en bij stakeholders het perspectief van corporaties wordt meegewogen. Zo kunnen corporaties tempo houden in de verduurzaming. In Europees verband lobbyen wij voor een werkbare uitvoering van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).
Kennisprogramma Wat, Waar, Wanneer en Hoe Verduurzamen	Een conclusie van de Aedes-forecast is dat 'planontwikkeling voor verduurzaming bij veel corporaties nog op gang moet komen'. Aedes biedt handvatten om die planontwikkeling te versnellen. Ook bieden we corporaties instrumenten om de gevraagde informatie voor de dPi Verduurzaming (prognose) aan te leveren. We faciliteren de uitwisseling van innovatieve oplossingen en pilots.
Circulariteit	De aandacht voor circulair werken groeit. We helpen corporaties op een haalbare manier circulair(der) te gaan werken. We ondersteunen circulaire netwerken voor koplopers en brengen circulaire kennis, activiteiten en praktijkvoorbeelden bijeen. We voeren lobby op toekomstige Europese en nationale wetgeving zoals de aangescherpte MilieuPrestatie van Gebouwen (MPG). We delen kennis over het sturen op de MPG en CO ₂ -uitstoot.
Klimaatadaptief en natuurinclusief (ver)bouwen	Klimaatverandering zorgt voor steeds meer uitdagingen en risico's in de leefomgeving zoals hittestress en wateroverlast. Aan klimaatadaptatie kan het best in gezamenlijkheid met verschillende partijen gewerkt worden op gebiedsniveau. Hiervoor vragen we aandacht in de lobby. De Wet natuurbescherming is complex en zorgt voor hoge kosten en vertraging in de verduurzaming. In de lobby roepen we de overheid en gemeenten op om regie te pakken en woningcorporaties in hun werk op dit terrein te ondersteunen.

Programma Leefbaarheid & zorg

Project	Toelichting
Ondersteunen corporaties bij geschikte huisvesting aandachtsgroepen (doorbraakteam)	We werken aan geschikte huisvesting van aandachtsgroepen met voldoende zorg en begeleiding. We ondersteunen corporaties om de huisvesting van aandachtsgroepen opnemen in hun strategie, beleid en plannen. Ook krijgen zij ondersteuning in het maken van goede afspraken met partners en inspireren we corporaties met nieuwe woon- en beheerconcepten. Belangrijk is dat corporaties een goed beeld hebben van de aandachtsgroepen per gemeenten en in- en uitstroom van deze groepen, we controleren of de monitor van het rijk hier voldoende in voorziet, zo niet dan ontwikkelt Aedes zelf een monitor. Met het doorbraakteam gaan we aan de slag met het snel oplossen van de dakloosheid en een paradigma-verandering op leefbaarheid.
Creëren goede randvoorwaarden bij huisvesting aandachtsgroepen en ouderen	In de lobby werken we aan het creëren van de juiste randvoorwaarden voor zodat corporaties aandachtsgroepen en ouderen sneller en beter kunnen huisvesten. Denk daarbij aan betere samenwerking met stakeholders, integraal beleid tussen stakeholders, het vergroten van beschikbaarheid van locaties en betere spreiding van de doelgroepen.
Ondersteunen corporaties voor prettig ouder worden in de wijk	We ondersteunen corporaties bij het realiseren van geclusterde (zorg)woningen zodat senioren met en zonder zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen, en om doorstroming te stimuleren. We doen dit door kennisontwikkeling- en deling.
Samen met partners werken aan vergroten leefbaarheid in de wijken	We werken aan aanpak veerkrachtige wijken en buurten met tien partners uit de Actieagenda wonen. Hiermee verbeteren we - door intensievere samenwerking - de leefbaarheid op de langere termijn. Dit doen we door het organiseren van kennisuitwisseling over goede praktijkvoorbeelden en door het agenderen van de punten die nodig zijn om wijkgericht en domein overstijgend werken te versterken. We leggen hierbij verbinding met de veerkrachtkarten en het veerkrachtrapport.
Ondersteunen van corporaties bij het vergroten van de leefbaarheid in de wijken	Corporaties voelen zich ondersteund bij het versterken van de leefbaarheid van wijken. Dit doen we door het aanbieden van relevante kennis(sessies), tools en data. Daarmee krijgen corporaties meer kennis en handelingsperspectieven om samen met partners te kunnen werken aan leefbaarheid.

Programma Financiën & bedrijfsvoering

Project	Toelichting
Mid-term review NPA 2024	In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om in 2024 een mid-term review van de afspraken te doen. Een nieuw kabinet zal hierin ook zijn kleur willen aanbrengen, daarom is een heronderhandeling van de NPA wellicht aan de orde. Hierbij zal waarschijnlijk ook voorbij de horizon van 2030 worden gekeken. Hiervoor moet de opgave tot 2050 in beeld komen voor beschikbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid en moeten deze passen binnen een duurzaam prestatie-model van de sector.
Continu presteren en maatschappelijke verantwoording	De almaar groeiende opgave van de corporatiesector is op lange termijn niet haalbaar binnen de financiële mogelijkheden van de sector. Corporaties zullen scherper aan de wind moeten varen. Dit vraagt om een goede risicobeheersing en inzicht in de risicobereidheid van de sector. De ontwikkeling van een duurzaam prestatie-model moet hieraan een bijdrage leveren. Daarnaast blijven wij met prioriteit inzetten op verdere reductie van de fiscale lastendruk. In het maatschappelijke verkeer is niet alleen verantwoording over financiën van belang ook maatschappelijk presteren neemt in belang toe. Hiertoe werkt Aedes een handreiking ESG-reporting (Environmental, Social & Governance) uit die corporaties faciliteert om hun impact op mens en klimaat beter zichtbaar te maken in lijn met internationale standaarden zoals de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).
Samen werken aan de NPA	In de NPA hebben we grote ambities voor de corporatiesector afgesproken. Die zijn alleen haalbaar bij een goede samenwerking binnen en tussen regio's. Dit vraagt om een gedeeld beeld van de opgave en inzicht in waar we elkaars hulp nodig hebben. Om dit te faciliteren bieden we regionale O&M-trajecten (opgaven en middelen) aan en geven wij nadere uitwerking aan de principes en mogelijkheden van samenwerking en solidariteit. Daarnaast leggen we de verbinding tussen de regionale ontwikkelingen en het landelijk beleid via het Bestuurlijk platform waarin elk kwartaal bestuurlijke vertegenwoordigers van regionale woondeals bij elkaar komen. Ook blijven we ons inzetten voor een regiewet die corporaties in positie brengt om uitvoering van de NPA-opgaven af te dwingen.
Domeinoverstijgende aanpak van regeldruk	De druk van regelgeving en toezicht is voor corporaties te hoog. Dit lobbyonderwerp zetten we in 2024 terug op de agenda. We richten ons op de onderwerpen die de realisatie van de NPA onnodig in de weg staan. We identificeren de belangrijkste knelpunten en zetten deze op de agenda van de volgende minister.
Financiering van de middenhuur door middel van doorbraakteam	In 2023 zijn de knelpunten voor middenhuur in kaart gebracht. Hieruit bleek dat de toegang tot geborgde financiering een essentiële randvoorwaarden is. Dit wordt onze belangrijkste inzet op dit thema. Daarnaast gaan we tooling ontwikkelen die corporaties helpt bij het aantrekken van ongeborgde financiering voor de bouw van middenhuurwoningen.
Digitalisering en cyberweerbaarheid	Ook corporaties kregen te maken met een cyberaanval. Het belang van cyberweerbaarheid is daarmee overduidelijk. In 2024 bieden we corporatiemedewerkers het programma <i>digitaal samen veilig</i> aan en bekijken we de mogelijkheden voor corporaties om zich tegen deze risico's te verzekeren.

Programma Werkgeverschap & arbeidsmarkt

Project	Toelichting
Vorbereiding CAO 2025 en verder + uitvoering al gemaakte CAO-afspraken	Naar verwachting ligt er begin 2024 een nieuwe CAO Woondiensten die loopt tot 31 december 2024. 2024 zal in het teken staan van de voorbereiding van de CAO 2025 e.v. Het doel voor 2024 is vierledig. Allereerst willen we komen tot een bestuurlijk gedragen werkgeversinzet met daarin werkgeversvoorstellen die zowel aantrekkelijk en marktconform zijn voor zowel nieuwe als huidige medewerkers, jong en oud. Het tweede doel is om de onderhandelingen voor een nieuwe CAO in het najaar van 2024 te starten om naar verwachting in 2025 tot een nieuwe CAO te komen. Het derde doel is om de CAO-afspraken die al zijn gemaakt uit te voeren. Zo zullen we in 2024 samen met de andere CAO-partijen verder gaan met de modernisering van het Handboek functie-indeling Woondiensten. Doel is om het Handboek toekomstbestendiger en gebruiksvriendelijker te maken. Na publicatie van het Handboek volgen er diverse kennissessies voor P&O'ers om ervoor te zorgen dat het Handboek in de sector overal hetzelfde wordt toegepast. Tot slot het vierde doel: corporaties faciliteren op het gebied van CAO-kennis. We merken dat dit nog niet bij alle P&O'ers up to date is. We faciliteren door het organiseren van een roadshow die bestaat uit verschillende bijeenkomsten, zowel online als fysiek. Deze roadshow benutten we ook om de producten en diensten van WGZ onder de aandacht te brengen.
Vorbereiden nieuwe pensioenregeling	Het kabinet heeft met werknemers- en werkgeversorganisaties in een pensioenakkoord op landelijk niveau afspraken gemaakt over een nieuw pensioenstelsel. Aedes en de vakbonden zijn samen met SPW bezig met het vertalen van het pensioenakkoord naar een toekomstige pensioenregeling voor de woningcorporaties. Uiterlijk 1 januari 2027 moet de huidige pensioenregeling vervangen zijn door een nieuwe pensioenregeling.
Corporaties positioneren als aantrekkelijk werkgever	De komende jaren krijgen corporaties te maken met een grote uitstroom van oudere medewerkers. Tegelijkertijd is er op dit moment in heel Nederland krapte op de arbeidsmarkt. Inzet op behoud en instroom van nieuwe (jonge) medewerkers is nodig om het corporatiewerk van morgen te kunnen blijven doen. In 2023 hebben we een meerjarenplan gemaakt hoe we dit probleem de komende jaren gaan aanpakken. Deze aanpak gaan we in 2024 verder finetunen en op onderdelen uitvoeren.
Professionele netwerken faciliteren zowel online als fysiek	We brengen corporatiemedewerkers uit het hele land bij elkaar met vergelijkbare interesses of functies. Van bestuurder en directielid tot manager en senior beleidsadviseur. Om vakgenoten te ontmoeten, ervaringen te delen en met elkaar in gesprek te gaan over verschillende (arbeidsmarkt)thema's. Dit alles om hun werk leuker en makkelijker te maken en een platform te bieden om onderling kennis en ervaring uit te wisselen.

Programma Beeldvorming en sectorprofilering

Project	Toelichting
Positieve beeldvorming van de corporatiesector	Werken aan betere beeldvorming over corporaties blijft onverminderd belangrijk. De sector op de juiste manier bij een breed publiek onder de aandacht brengen is een kwestie van een lange adem. In 2024 verkennen we andere methoden en mogelijkheden om hieraan te werken.
Corporatiedag 2024	De Corporatiedag vindt plaats op 18 april 2024 bij Omnisport in Apeldoorn, met als titel <i>Volkshuisvesting is topsport</i> . De dag heeft een sfeer van trots en verbinding. Corporaties en hun medewerkers maken dagelijks het verschil door hun prestaties. We staan stil bij de opgave en prestaties waarvoor we als sector aan de lat staan. We laten zien dat we trots kunnen zijn op onze sector door aansprekende voorbeelden een podium te geven.
Innovatie: bijdragen aan een positief beeld van #slimmerenbeter	We geven inzicht in nieuwe ontwikkelingen (van binnen en buiten de sector), we stimuleren de uitwisseling van innovatieve voorbeelden en lessons learned tussen corporaties, we bevorderen het gesprek, het contact en de samenwerking tussen corporaties.
Kies voor Wonen: Europese verkiezingen	Aedes beïnvloedt de Europese politiek bij de Europese verkiezingen in juni 2024. Doel is dat Europese politici een beter beeld krijgen van het werk en de waarde van woningcorporaties en dat ze daar positiever tegenover staan. Uiteindelijk moet dat resulteren in Europees woonbeleid waarin sociale huisvesting en corporaties een goede plek innemen.

Programma Benchmark & kennis

Project	Toelichting
Realiseren Aedes-benchmark 2024	We realiseren de Benchmark 2024, inclusief een doorontwikkelde verdieping Leefbaarheid. Om de gebruikswaarde van de Benchmark te optimaliseren realiseren we dit jaar een herzien benchlearningprogramma.
Aanbesteding Aedes-benchmark 2025 en daarna	We ontwikkelen een visie op de Aedes-benchmark vanaf 2025: proces, datakwaliteit, vorm en inhoud. Op basis van een helder en transparant aanbestedingsproces komen we tot de selectie van bureau(s) voor de realisatie van de Aedes-benchmark 2025 e.v.
Realiseren Aedes-forecast 2024	De Aedes-forecast maakt toekomstige plannen van corporaties onderling inzichtelijk en ondersteunt de prestaties van corporaties door het signaleren en duiden (o.a. naar stakeholders) van knelpunten en succesfactoren.
Onderhoud, beheer en doorontwikkeling Aedes-datacentrum	Het Aedes-datacentrum blijft dé plek voor corporatiedata. We onderzoeken de mogelijkheid om het Aedes-datacentrum door te ontwikkelen tot kenniscentrum. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie en consolidatie van alle Aedes data- en kennisproducten. Het uitgangspunt is de behoefte en gebruikservaring van bij Aedes aangesloten woningcorporaties.
Convenant Verdere Verbetering Informatieuitwisseling Woningcorporaties (VVIW)	Aedes en haar convenantpartners hebben gelijke toegang tot data; het convenant draagt bij aan de optimale kwaliteit van de Aedes dataproducten én we bewaken de administratieve last voor corporaties voor de aanlevering van data.
Realisatie P&O Monitor	We ontwikkelen een P&O-monitor om corporaties inzicht te geven in de belangrijkste P&O-kengetallen.
KiV - Kennisinstituut Volkshuisvesting	Het werk van Aedes heeft vaak betrekking op de actualiteit en de 'waan van de dag'. Maar wat komt er op de middellange termijn op de sector af? En wat betekent dit voor de sector? Om dit beter in beeld te krijgen en Aedes en leden hierop voor te bereiden, is er het KiV. Via o.a. een Wetenschappelijke klankbordgroep, Scriptieprijs en diverse partnerschappen halen we op wat er speelt en wat er op ons afkomt. Met o.a. een jaarlijks 'Themaonderzoek' en 'Sprints' om onderwerpen die blijven liggen een kickstart te geven, bereiden we de sector en Aedes voor op de toekomst. Tot slot monitort het KiV de interne onderzoeksagenda van Aedes.

Programma Datastandaarden

Project	Toelichting
Datastandaarden voor Huurders: Betere dienstverlening aan huurders en woningzoekenden	Om dit te bereiken maken we de eerder ontwikkelde Digitale Inkomensverklaring (DIV) beschikbaar in het hele land. Woningzoekenden en corporaties in het hele land kunnen daar dus op aansluiten. Dat maakt het woonruimteverdeelp proces fijner voor beiden. Ook wordt gewerkt aan de doorontwikkeling van DIV. Ook helpen we corporaties en softwareleveranciers om correct om te gaan met gegevens over geslacht. Aedes brengt hier een handreiking voor uit en helpt bij de implementatie.
Datastandaarden voor Bouwwerkdata: Betere beschikbaarheid en - datakwaliteit van bouwwerkdata	We werken aan datastandaardisatie in de vastgoedketen. We richten ons op het herbruikbaar maken van vastgoedinformatie van ontwikkeling tot sloop. Wij participeren in (of initiëren) een 'coalitie digitaal gebouwspaspoort' met partijen uit de vastgoedketen om deze visie te realiseren. Als eerste stap beantwoorden we de vragen Wat is Vastgoed? Welke objecttypes spelen een rol? Vervolgens krijgt elk objecttype universeel bruikbare Vastgoed-ID's. Werktitel: Gebouwspaspoort: Van geen idee naar Vastgoed-ID. We nemen deel aan een project van Windesheim hogeschool om BIM data van bouwbedrijven bruikbaar te maken voor de energietransitie.
Datastandaarden voor Financiën & verantwoording: Betere beheersing van financieel-administratieve processen	Digitaal factureren scheelt tijd en geld en het biedt andere voordelen zoals voorkomen van spookfacturen en verbeteren van datakwaliteit. Aedes bevordert gebruik van digitaal factureren in het dagelijks onderhoudsproces met de DICO standaard. Ook voor andere onderdelen van DICO, dat breder is dan alleen factureren, wordt het gebruik bevorderd. Internationale ontwikkelingen op het gebied van digitaal factureren, m.n. Peppol, bieden kansen voor corporaties. We verbinden corporaties met crediteuren in het energiedomein om de toepassing hiervan te verkennen.
Ecosysteem voor datastandaarden: Creëren van een vruchtbaar ecosysteem voor datastandaarden	Creëren ecosysteem door het creëren van verbinding, samenhang en eenvoud. Verbinden doen we door corporaties, softwareleveranciers en ketenpartners samen te laten werken en te zorgen dat ze onderling afspraken maken over gebruik en ondersteuning van standaarden. Samenhang en eenvoud creëren we door het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op een toekomstbestendige informatie-architectuur, die is gebaseerd op Linked Data'. Daarbij worden data uit verschillende bronsystemen verbonden en in combinatie herbruikbaar. Zo neemt de beschikbaarheid en kwaliteit van data toe. Onze eigen corporatie-standaard VERA brengen we daarmee in lijn.
Beheer en doorontwikkeling eigen standaarden	De bestaande standaarden die onder beheer van Aedes datastandaarden vallen, t.w. RGS-woco, de Aedes ILS en VERA, worden professioneel en transparant beheerd en doorontwikkeld.
Organisatie afdeling Datastandaarden	De afdeling datastandaarden is een nieuwe afdeling binnen Aedes, waarbij de financiering direct verloopt vanuit een gealloceerde voorziening. Algemene werkzaamheden binnen de afdeling vallen daarom ook binnen dit programma. Denk daarbij aan stakeholdermanagement en afdelingsontwikkeling.